

Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Polderhof

agendapunt : 19
bijlage nr. : 1884

Raadsvergadering: 28-04-2011

Commissie: stedelijke ontwikkeling en beheer

Portefeuillehouder: mw. ~~in A. van Dam~~ A.J.A. van de Ven

Samenvatting/ bestuurlijke presentatie

Het ontwerp van het bestemmingsplan Polderhof is gepubliceerd op 1 december 2010 en heeft met ingang van 2 december 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn geen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad ingediend.

Ambtshalve is een aantal kleinere wijzigingen van hoofdzakelijk technische aard doorgevoerd. Daarnaast is het bestemmingsplan flexibel gemaakt met betrekking tot de vestiging van de bibliotheek. Op dit moment is niet duidelijk wat de bezuinigingsopgave betekent voor de vestiging van de bibliotheek in Oudorp. In het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt dat deze bibliotheek eventueel geheel of gedeeltelijk wordt vervangen door maximaal 3 woningen en een commerciële ruimte. De economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd door de gemeentelijke grondpositie en de geldende erfpachtovereenkomsten.

De wijzigingen zijn gebundeld en verwoord in de Nota van wijzigingen Polderhof. Het vaststellen van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van de raad. Dit betekent dat het bestemmingsplan door de raad gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is gereed om door de raad te worden vastgesteld.

Raadsbesluit

Nr. 19

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 1884;

gelet op het advies van de commissie stedelijke ontwikkeling en beheer;

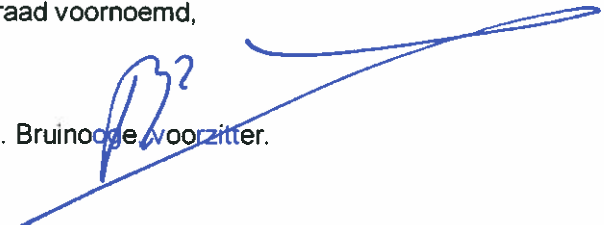
b e s l u i t:

- I. de Nota van Wijzigingen Polderhof vast te stellen;
- II. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
- III. het bestemmingsplan Polderhof, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0361.BP00020-0305 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN met bestandsnaam o_NL.IMRO.0361.BP00020-0201.dgn .

Alkmaar, ~~Fout! Verwijzingen niet gevonden.~~

28 APR. 2011

De raad voornoemd,


P.M. Bruinooze, voorzitter.

drs. A.P.A. Koolen, griffier.



Voorstel van burgemeester en wethouders

Vraagstelling/ probleemstelling

Het plangebied wordt begrensd door de Absdale, Pijnssen, de Dintelstraat, de Dommelstraat en de watergang ten zuiden van de Poldermolen. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuw winkelcentrum, een bibliotheek en woningen. Ook het bestaande gezondheidscentrum wordt opgenomen.

Afwegingsproces / alternatieven

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft het inspraaktraject doorlopen. De inspraakreacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) vooroverleg plaatsgehad.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Polderhof is gepubliceerd op 1 december 2010 en heeft met ingang van 2 december 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad ingediend.

Ambtshalve is een aantal kleinere wijzigingen van hoofdzakelijk technische aard doorgevoerd. Daarnaast is het bestemmingsplan flexibel gemaakt waar het gaat om de vestiging van de bibliotheek. Op dit moment is niet duidelijk wat de bezuinigingsopgave betekent voor de vestiging van de bibliotheek in Oudorp. In het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt dat deze bibliotheek eventueel geheel of gedeeltelijk wordt vervangen door maximaal 3 woningen en een commerciële ruimte. De economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd door de gemeentelijke grondpositie en de geldende erfpachtovereenkomsten.

De wijzigingen zijn gebundeld en verwoord in de Nota van wijzigingen Polderhof. Het vaststellen van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van de raad. Dit betekent dat het bestemmingsplan door de raad gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is gereed om door de raad te worden vastgesteld.

Gelet op het vorenstaande is er sprake van een bestemmingsplan dat aangaande functies en bouwmogelijkheden voldoende concreet is om direct operationeel te zijn, zodat het als toetsingskader voor bouwaanvragen kan dienen en bovendien voldoende waarborgen biedt voor wat betreft de inrichting van het plangebied.

Juridische aspecten

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het juridisch-planologische traject afgerond. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kunnen de bouwaanvragen worden getoetst.

Financiële aspecten

In het bestemmingsplan is voor de economische uitvoerbaarheid verwezen naar de samenwerkingsovereenkomst met Heddes. Bij de vaststelling van de kaders voor de planontwikkeling door de raad (14 januari 2010) zijn ook de financiële kaders aangepast. Dat is in een wijzigingsovereenkomst vastgelegd. Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij.

In de exploitatieovereenkomst is tevens een tijdvak danwel fasering bepaald en zijn nadere eisen en regels opgenomen ten aanzien van de uitwerking. Het kostenverhaal is ook verzekerd, indien het project wordt uitgevoerd door een andere ontwikkelaar, vanwege de gemeentelijke grondpositie en erfpachtsituatie ter plaatse.

De gemeente heeft (blote) eigendom van de gronden. In de erfpachtcontracten zijn voorwaarden opgenomen op welke wijze van de grond en de opstallen gebruik wordt gemaakt.

Bij nadere ontwikkelingen in het nieuwbouwproject is altijd toestemming van de gemeente benodigd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Uitvoering

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Polderhof ligt na vaststelling voor een ieder ter inzage. Gedurende de periode dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt, kan tegen dit besluit beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge, burgemeester,

drs. J.C.M. Cox, secretaris,

Collegevergadering : 08-03-2011
Sector : Stadsontwikkeling
Steller : Lutine de Boer